

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W JEŻOWIE
z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów
w obrębach Lubiska Kolonia, Wola Łokotowa oraz Jankowice na przebiegu napowietrznej linii
elektroenergetycznej 110kV relacji Rawa Mazowiecka - Odlewnia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688) oraz art. 64 ust. 2, art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XVII/130/2020 Rady Gminy Jeżów z dnia 24 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach Lubiska Kolonia, Wola Łokotowa oraz Jankowice na przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Rawa Mazowiecka – Odlewnia oraz rozstrzygnięciem nadzorczym nr PNIK-I.4131.1022.2022 Wojewody Łódzkiego z dnia 18 października 2022 r., stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jeżów zatwierdzonego uchwałą Nr X/79/2011 Rady Gminy Jeżów z dnia 17 sierpnia 2011 r., Rada Miejska w Jeżowie uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach Lubiska Kolonia, Wola Łokotowa oraz Jankowice na przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Rawa Mazowiecka - Odlewnia zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1 000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Burmistrza, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych sporządzonych dla planu, stanowiących załącznik Nr 4 do uchwały, zawierające:
 - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
 - b) atrybuty zawierające informację o planie;
 - c) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

2. Granice obszaru planu, zwanego dalej „obszarem”, zostały oznaczone na rysunku planu, zgodnie z uchwałą Nr XVII/130/2020 Rady Gminy Jeżów z dnia 24 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach Lubiska Kolonia, Wola Łokotowa oraz Jankowice na przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Rawa Mazowiecka – Odlewnia w zasięgu ograniczonym do części, dla której Wojewoda Łódzki rozstrzygnięciem nadzorczym nr PNIK-I.4131.1022.2022 z dnia 18 października 2022 r. stwierdził nieważność uchwały Nr XLII/287/2022 Rady Gminy Jeżów z dnia 16 września 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach Lubiska

Kolonia, Wola Łokotowa oraz Jankowice na przebiegu napowietrzonej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Rawa Mazowiecka – Odlewnia.

§2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dopuszczalnym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenem o różnym przeznaczeniu podstawowym, różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczających: budynków, wiat, części nadziemnych instalacji przemysłowych, silosów;
- 4) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 6) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 w granicach określonych w §1;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejno liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 9) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami (drogi oraz przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne).

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; zwane dalej liniami rozgraniczającymi;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 5) strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV;
- 6) granice stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV;
- 7) strefy ochronne od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV;
- 8) granice stref ochronnych od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2, są oznaczeniami informacyjnymi.

ROZDZIAŁ 2

Ogólne ustalenia dla całego obszaru

§4. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 2) teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**.

2. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: granice stref ochronnych od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV.

3. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: granice stref ochronnych od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV.

4. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2 i 3, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych:

- 1) nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach, nie będących realizacją celów publicznych, zgodnych z ustalonym dla tych terenów przeznaczeniem;
- 2) nie wyklucza możliwości realizacji celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 2 i 3, w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wymóg ukształtowania:
 - a) zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów,
 - b) struktury komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) wiat, altan, zadaszeń, obiektów tymczasowych – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – nieprzekraczającą 70,0 m;
- 4) w zakresie kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów:
 - a) materiały wykończeniowe stosowane na budynkach, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:
 - dachów – dachówka, blachodachówka, blacha płaska na rąbek, blacha trapezowa niskoprofilowa; dopuszcza się stosowanie blachy ocynkowanej i cynkowo-tytanowej wyłącznie na budynkach innych niż budynki mieszkalne,
 - elewacji – tynk, cegła licowa, kamień, drewno, płytki ceramiczne, okładziny winylowe imitujące drewno,
 - stosowanie nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach,
 - zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych: tworzyw sztucznych typu siding, oraz szkła refleksyjnego,
 - dopuszcza się stosowanie okładzin z blachy falistej i fałdowej wyłącznie na budynkach innych niż budynki mieszkalne,
 - b) kolorystykę budynków:
 - dachów – odcienie czerwieni, brązu lub szarości; przy realizacji dachu płaskiego nie stosuje się wymogów w zakresie kolorystyki,
 - elewacji – cegła licowa, metal, drewno i kamień w ich naturalnych kolorach. Na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego – kolorów wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy. Dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji.

§6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz gospodarowania wodą w rolnictwie;
- 3) ochronę przed hałasem poprzez wskazanie do jakiego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 4) ograniczenie ingerencji w środowisko naturalne w zakresie niezbędnym do zagospodarowania terenu wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §13 pkt 5;
- 6) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §13 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §13 pkt 4,
 - c) nakaz prowadzenia działalności w obszarze w sposób minimalizujący ryzyko wystąpienia zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych,
 - d) obszar znajduje się w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 404 (Zbiornik Koluszki-Tomaszów), zasady gospodarowania wodami oraz ich ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;
- 7) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
 - a) zakaz dokonywania niwelacji terenu, która powoduje zwiększenie wysokości bezwzględnej terenu o więcej niż 1,0 m w stosunku do wysokości bezwzględnej rodzimego gruntu; zakaz nie dotyczy niwelacji związanych z budową obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych,
 - b) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - c) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku,
 - d) zakaz trwałego składowania odpadów w miejscach ich powstania,
 - e) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów na terenie działki budowlanej w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi.

§7. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się.

§8. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się.

§9. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej

oraz intensywność zabudowy działki budowlanej odnoszą się do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu;

- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; dopuszcza się możliwość zachowania istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi liniami zabudowy nieprzekraczalnymi z możliwością dokonywania ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, przy czym rozbudowa nie może wykroczyć przed linię wyznaczoną przez lico istniejącej elewacji budynku z uwzględnieniem jego docieplenia;
- 4) warunki lokalizacji obiektów budowlanych na działkach budowlanych w obszarze określone łącznie przez:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne, oznaczone na rysunku planu,
 - b) strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, oznaczone na rysunku planu,
 - c) strefy ochronne od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, oznaczone na rysunku planu,
 - d) wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, dróg publicznych oraz ochrony środowiska;
- 5) w stosunku do obiektów istniejących, niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się:
 - a) przebudowę z zachowaniem ich dotychczasowej funkcji,
 - b) zachowanie dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie geometrii dachów i wysokości w przypadku rozbudowy.

§10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obszar zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki (ustanowiony rozporządzeniem nr 36 Wojewody Skierniewickiego z dnia 28 lipca 1997r. (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 18, poz.113));
- 2) wymogów dla terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych nie ustala się, nie występują w obszarze planu;
- 3) ustala się służące przesyłowi energii elektrycznej strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, oznaczone na rysunku planu, o szerokości 12,0 m, w których:
 - a) lokalizuje się napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV z możliwością ich konserwacji, remontu, modernizacji, rozbudowy, przebudowy, odbudowy, nadbudowy oraz montażu przy zachowaniu zgodności z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów oraz realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zachowaniem ograniczeń lit. c, d i e,
 - c) zakazuje się wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - d) zakazuje się sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3,0 m n.p.t.,
 - e) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów;
- 4) ustala się służące przesyłowi energii elektrycznej strefy ochronne od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, oznaczone na rysunku planu, o szerokości 36,0 m, w których:
 - a) lokalizuje się jedno-, dwu- lub wielotorową, napowietrzną linię elektroenergetyczną 110kV z możliwością jej konserwacji, remontu, modernizacji, rozbudowy, przebudowy, odbudowy, nadbudowy oraz montażu przy zachowaniu zgodności z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów oraz realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zachowaniem ograniczeń lit. c, d i e,

- c) zakazuje się wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - d) zakazuje się sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3,0 m n.p.t.,
 - e) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów;
- 5) ustalenia pkt 3 i 4 związane są ściśle z przebiegiem czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych, w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenia nie obowiązują.

§11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej oraz obsługę poprzez drogi położone poza obszarem.

2. W zakresie miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów:

- 1) obowiązek zapewnienia na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc do parkowania dla samochodów w następującej minimalnej liczbie:
 - a) dla mieszkańców: 1 na 1 mieszkanie;
 - b) dla pracowników: 1 na każdych 3 zatrudnionych na zmianie;
 - c) dla klientów: 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych dostępnej dla klientów, to jest powierzchni użytkowej obiektu usługowego z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych wyłącznie dla pracowników takich jak: pomieszczenia obsługi, pomieszczenia socjalne, pomieszczenia gospodarcze i magazynowe, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal;
- 2) obowiązuje urządzenie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 3) miejsca parkingowe dla samochodów nakazuje się urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży;
- 4) obowiązek zapewnienia na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc do parkowania dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko dla rowerów na każde 2 stanowiska postojowe dla samochodów;
- 5) przy wyliczaniu zapotrzebowania na miejsca do parkowania samochodów i rowerów stosuje się zaokrąglenie z zastosowaniem reguł matematycznych.

§13. Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **uzbrojenia terenu**:
 - a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich przebudowę, rozbudowę lub wymianę,
 - b) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów w sposób nie powodujący ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - c) ustala się powiązanie sieci w obszarze z układem zewnętrznym poprzez urządzenia i przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a i b;
- 2) w **zakresie zaopatrzenia w wodę**:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę do spożycia oraz na cele socjalno-bytowe – z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami oraz budownictwa; dla celów gospodarczych w tym nawadniania roślinności, dopuszcza się wykorzystanie wód gruntowych oraz wód opadowych i roztopowych,

- b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
 - c) parametry sieci i jej wyposażenie muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
 - d) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej – Ø60 mm;
- 3) w **zakresie odprowadzania ścieków**:
- a) ustala się odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz budownictwa, odprowadzenie ścieków z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków i odprowadzanie oczyszczonych ścieków do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - c) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
 - grawitacyjnej – Ø150 mm,
 - ciśnieniowej Ø60 mm;
- 4) w **zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych; nakazuje się odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg: do ziemi;
- 5) w **zakresie zaopatrzenia w ciepło**:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłej lub z indywidualnych niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła w tym instalacji odnawialnych źródeł energii;
 - b) warunki stosowania źródeł ciepła w których następuje spalanie paliw, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
- 6) w **zakresie zaopatrzenia w gaz**:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych lub z sieci gazowej; dla potrzeb bytowych dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w butlach,
 - b) dopuszcza się budowę sieci gazowej,
 - c) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci gazowej: Ø 32 mm;
- 7) w **zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym lub napowietrzno-kablowym; lokalizacja napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV zgodnie z ustaleniami §10 pkt 3; lokalizacja napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV zgodnie z ustaleniami §10 pkt 4,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań w tym, z zachowaniem wymogów pkt 8 instalacji odnawialnego źródła energii;
- 8) w **zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii**:
- a) dopuszcza się zastosowanie instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 9) w **zakresie telekomunikacji**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych,
 - b) warunki realizacji bezprzewodowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

§14. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa:

- 1) obowiązuje zgłoszenie właściwym organom nadzoru nad lotnictwem przed wydaniem pozwolenia na budowę, lokalizacji obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego;
- 2) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
 - a) dróg publicznych,
 - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zgodnie z przepisami ustawy.

§16. Ustala się **stawki procentowe**, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

ROZDZIAŁ 3 **Ustalenia szczegółowe**

§17.1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolem **MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi lokalizowane w lokalu wyodrębnionym w budynku mieszkalnym lub realizowane w samodzielnych budynkach, przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń związanych z usługami nie może przekraczać 30% ogólnej powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce,
 - b) zabudowa rekreacji indywidualnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,25;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych: 2
 - b) pozostałych: 1;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 30° do 45°; na części budynku nieprzekraczającej 50% jego powierzchni zabudowy dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego,
 - b) pozostałych budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci o kącie nachylenia nieprzekraczającym 45° lub dachy płaskie;
- 7) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §5 pkt 4;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500,0 m².

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1500,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia §10 pkt 3;
- 2) w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia §10 pkt 4.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia §13.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami §12.

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

§18. 1. Dla terenu rolnego, oznaczonego symbolem **1R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia melioracji wodnych, zbiorniki wodne,
 - b) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
 - c) drogi stanowiące dojazd do gruntów rolnych lub leśnych.
 - d) budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
 - e) budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstwa rolnego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów:

- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,25;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 0,5;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 7) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;
- 8) geometria dachów:
 - c) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 30° do 45°; na części budynku nieprzekraczającej 50% jego powierzchni zabudowy dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego,
 - d) pozostałych budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci o kącie nachylenia nieprzekraczającym 45° lub dachy płaskie;
- 9) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §5 pkt 4;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów zabudowy zagrodowej.

4. **Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** nie ustala się.

5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia §10 pkt 3;
- 2) w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia §10 pkt 4.

6. **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia §13.

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenów** zgodnie z ustaleniami §12.

8. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** nie ustala się. Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

ROZDZIAŁ 4 **Przepisy końcowe**

§19. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeżów zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/195/02 Rady Gminy Jeżów z dnia 14 marca 2002 r.;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów wsi: Frydrychów, Góra, Jankowice, Jasienin Duży, Jasienin Mały, Lubiska Kolonia, Rewica Kolonia, Kosiska, Mikulin, Popień PGR, Przybyszyce, Rewica B, Strzelna, Taurów, Wola Łokotowa zatwierdzonego uchwałą Nr XII/75/2015 Rady Gminy Jeżów z dnia 19 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 4430);

§20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jeżowa.

§21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Jeżowie